

Voorstel aan de raad

Nummer: 164

Portefeuille: M. van Noort
Programma: 4 Onderwijs
Taakveld: 4.2 Onderwijshuisvesting

Onderwerp: aanpassingen afschrijvingstermijn Nieuwbouw

Vorgesteld besluit

1. De afschrijvingstermijn voor permanente gebouwen die voldoen aan de vastgestelde duurzaamheidseisen en die zijn gebouwd vanaf 2022, gelijk te trekken met de levensduur van deze gebouwen zoals benoemd in de verordening huisvesting onderwijs en de afschrijvingstermijn daarmee te verlengen van 40 naar 60 jaar.
2. Deze wijziging op te nemen in het Integraal Huisvestingsplan en te verwerken in de Programmabegroting 2023 en verder.
3. De nota Waarderen, Activeren en Afschrijven bij de eerstvolgende herziening hierop eveneens aan te passen.

Urgentie Raad

Geen urgentie: Voorstel kan in de reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

Nota Waarderen, Activeren en Afschrijven 2019
Verordening Voorzieningen Huisvesting 2016

Inleiding

Binnen de gemeente Lelystad wordt al een aantal jaren voor de afschrijving van bedrijfsgebouwen en schoolgebouwen in de begroting een afschrijvingstermijn van 40 jaar gebruikt. In het verleden was dit zelfs 30 jaar. Reden hiervoor is dat het niet wenselijk is, indien (school)gebouwen worden vervangen, een restant boekwaarde overblijft.

Een groot deel van de schoolgebouwen in de gemeente is gebouwd in de jaren 70 en zijn inmiddels aan vervanging toe. De bouw van scholen in de jaren 70 was vaak een soort containerbouw, klassikaal opgezet en veelal gebouwd met geen goede bouwmaterialen. De gebouwen die worden vervangen zijn slecht- of niet geïsoleerd en hebben een grote onderhoudsbehoefte. Een afschrijvingstermijn van 40 jaar voor deze bouw was dan ook gerechtvaardigd.

Echter gelden voor de nieuwe gebouwen andere eisen. Vanuit de ambitie van de gemeente Lelystad om duurzame gebouwen voor een gebruiksperiode van ten minste 60 jaar te bouwen is het goed verdedigbaar om de financiële afschrijving van het gebouw ook aan deze periode te koppelen.

Met name de scholen die komende jaren in de gemeente Lelystad vervangen worden (of al vervangen zijn, zoals de VO-schoolgebouwen), worden volledig anders gebouwd. Een langere afschrijvingstermijn (bijvoorbeeld 50 of 60 jaar) is dan ook te beargumenteren.

Argumenten

1. De afschrijvingstermijn voor permanente gebouwen die voldoen aan de vastgestelde duurzaamheidseisen en die zijn gebouwd vanaf 2022, gelijk te trekken met de levensduur van deze gebouwen zoals benoemd in de verordening huisvesting onderwijs en de afschrijvingstermijn daarmee te verlengen van 40 naar 60 jaar.
2. Deze wijziging op te nemen in het Integraal Huisvestingsplan en te verwerken in de Programmabegroting 2023 en verder.

- De verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2016 van de gemeente Lelystad gaat reeds uit van een levensduur van minimaal 60jaar. In deze verordening staat onder de begripsbeschrijvingen het volgende vermeldt bij permanent gebouw:

“permanent gebouw: ruimte die door de keuze van het ontwerp en de aard van de constructie en materialen ten minste 60 jaar als volwaardige huisvesting voor het onderwijs kan functioneren.”

Deze bepaling houdt in dat scholen die nu worden gebouwd, pas na 60 jaar weer in aanmerking komen voor eventuele vervangende nieuwbouw.

- Aan de nieuwbouw worden hoge kwalitatieve eisen gesteld, zo worden de (school)gebouwen minimaal energieneutraal, gasloos en flexibel gebouwd. Dit is een toekomstbestendige manier van bouwen. Om energieneutraal te kunnen bouwen vergt dit aanvullende bouwkundige voorzieningen zoals een erg goede isolatieschil. Bij de gebouwen die momenteel vervangen worden zijn dit veelal de componenten waardoor de gebouwen vervangen dienen te worden. Door het gebouw flexibeler te bouwen betekent dit dat het in de toekomst eenvoudiger is aan te passen aan eventuele interne wijzigingen of functiewijzigingen.
- De (school)gebouwen worden gebouwd met duurzame materialen;
- De gemeente hanteert een hogere vergoeding voor de investeringskosten per m² dan de VNG adviseert, dit om volgens de kernbegrippen “groen en onderscheidend” te bouwen;
- Andere bouwmethodes. De huidige gebouwen die vervangen worden hebben veelal lichte bouwconstructies met slechte energetische eigenschappen en grote onderhoudsbehoefte. De gebouwen die momenteel ontwikkeld worden hebben aangescherpte kwaliteitseisen en worden gebouwd met producten en bouwmethodes die steeds verder en duurzamer ontwikkeld zijn.
- In veel gevallen zie je dat het ten einde lopen van de afschrijving van het gebouw voor gebruikers het moment is waarop zij nieuwbouw verlangen. Gezien de ontwikkelingen met betrekking tot het klimaat en het consuminderen van grondstoffen is dit een onwenselijke prikkel. Deze prikkel valt te beperken door de koppeling tussen het afschrijvingstermijn en de gebruiksduur te maken.
- Aanbestedingen voor nieuwbouw projecten gaan uit van een minimale gebruiksduur van 60 jaar en hebben als dat deze flexibel zijn in het gebruik, ook naar eventuele functiewijzigingen in de

toekomst. Het door de raad beschikbaar gestelde investeringskosten kengetal per vierkante meter draagt ook bij aan het realiseren hiervan.

- De BBV laat deze Schattingswijziging Afschrijven toe. De afschrijvingstermijn kan aangepast worden (korter of langer), indien de feitelijke gebruiksduur bij nader inzicht afwijkt van de vooraf bepaalde gebruiksduur.
3. De nota Waarderen, Activeren en Afschrijven bij de eerstvolgende herziening hierop eveneens aan te passen.
- *Hiervoor is een raadsbesluit als addendum op de nota Waarderen, Activeren en Afschrijven 2019.*
 - In de Nota Waarderen, Activeren en Afschrijven 2019 is voor alle gebouwen een afschrijvingstermijn van 40 jaar vastgesteld. In deze nota is geen rekening gehouden met de levensduur voor permanente schoolgebouwen volgens de verordening 2016. Omdat de nota ná het vaststellen van de Verordening 2016 is besloten is een raadsbesluit nodig als addendum op de nota Waarderen, Activeren en Afschrijven 2019.

Kanttekeningen

De nieuwe afschrijvingstermijn geldt voor nieuwbouw die vanaf 2022 zijn geactiveerd en niet voor gebouwen waar de afschrijving al loopt (vóór 2022).

Financiën

Een langere afschrijvingstermijn betekent dat voor alle nieuwbouw een ander jaarbedrag aan kapitaallasten wordt berekend. Dat betekent ook dat het huidige IHP herrekend is met de nieuwe afschrijvingstermijnen voor nieuwbouw, evenals de gebouwen die per 1-1-2022 zijn geactiveerd (dat wil zeggen op de balans als gebouw zijn gerubriceerd en niet meer als onderhanden werk). Afschrijven over een langere periode is begrotingsruimte scheppend.

Vervolg

Deze aanpassing is een actualisatie op de eerder vastgestelde Nota Waarderen, Activeren en Afschrijven 2019. Deze nota wordt in 2023 in zijn geheel geactualiseerd.

Bijlagen

Lelystad, 19 april 2022

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,

